

**TRIBUNALE DI CUNEO****Procedura esecutiva R.G. Es. n. 33/2023****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA******* ****

La Sottoscritta Avv.to Serena Osenda,
con Studio in Mondovì (CN) Piazza Santa Maria Maggiore n. 10,
delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n.
33/2023 RG giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Natalia Fiorello
in data 1/10/24, così come integrata e parzialmente modificata tramite
ordinanze del G.E. Dott.ssa Paola Elefante del 18/07/25 e 30/07/25;

AVVISA

che il giorno **15 novembre 2025 alle ore 15.00** presso il suo Studio
procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc,
tramite la piattaforma astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 2**Piena proprietà per l'intero nel Comune di Vinadio (CN)**

di abitazione al secondo piano e soprastante sottotetto al piano terzo del
fabbricato sito in Via Girardi n. 18. Trattasi di una vecchia costruzione

situata nella parte centrale e più antica del paese. All'appartamento si accede tramite una scala che collega il piano terreno con i piani superiori e che serve ed è comune anche alle proprietà dei piani sottostanti. L'appartamento al secondo piano si compone di una cucina, una camera da letto, un servizio igienico, un balcone aggettante sulla strada, un secondo balcone dal lato opposto e un ripostiglio, a cui si accede dalla camera da letto. Dalla cucina si accede, mediante una stretta e ripida scala, al terzo piano a tetto. Il sottotetto è stato suddiviso, con partiture di legno, in tre parti ed attualmente la parte centrale viene probabilmente utilizzata quale camera, nonostante non sia dotata di tutti i requisiti occorrenti per l'agibilità (in particolare altezze insufficienti). Le finiture sono mediocri, come in generale le condizioni di manutenzione: pavimenti in piastrelle di ceramica, tranne nelle porzioni di sottotetto di altezza minore dove è stato steso il linoleum sul battuto; i serramenti sono di legno con vetro singolo, l'acqua calda è fornita da bollitore elettrico mentre non sono presenti impianti fissi di riscaldamento. La superficie netta dei locali d'abitazione è pari a mq 39, mentre quella del sottotetto è pari a mq 38. La conformità alle vigenti norme di sicurezza degli impianti esistenti dovrà essere verificata.

DATI CATASTALI:

A seguito di presentazione di pratica Docfa in data 10/08/2023 n. CN0097136, in atti dal 14/08/2023 N.9716.1/2023, relativa a Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, l'immobile è attualmente così censito:

Catasto dei Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
10	122	8	A/4	2°	3 vani	75 mq. escluse aree scoperte 74 mq.	Euro 77,47

COERENZE:

Vuoto su Via Girardi, altre unità immobiliari particelle 122 e 137, vuoto su particella 135 del Foglio 8.

CONSISTENZA:

Gli immobili suddetti devono intendersi individuati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, usi, azioni, ragioni, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

SPESE DI GESTIONE:

Trattasi di fabbricati che necessitano delle normali spese di manutenzione, tenuto conto della vetustà degli immobili e delle loro caratteristiche. Non trattandosi di condominio, ma di fabbricato costituito da sole tre proprietà, non sono presenti spese condominiali. L'unica spesa comune è costituita dalla luce scale che viene sostenuta e ripartita direttamente tra i proprietari.

STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato è nella disponibilità di parte esecutata, seppure solo come dimora secondaria. Si fa presente che il debitore ed i di lui familiari non perdono il possesso degli immobili e delle relative pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvi i casi di sussistenza di titoli opponibili. Nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cpc.

PROVENIENZE:

La quota di 1/5 è pervenuta alla parte esecutata per effetto di successione ereditaria trascritta nel 1985, mentre la restante quota di 4/5 in forza di compravendita e successivo atto di divisione trascritti nel 1990. Sussiste pertanto la continuità delle trascrizioni per tutto il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**DISCIPLINA URBANISTICA - REGOLARITÀ/DIFFORMITÀ
URBANISTICHE E CATASTALI:**

La costruzione del fabbricato, come dimostrano le sue caratteristiche costruttive, ha avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente a tale data, sono stati realizzati interventi di manutenzione e opere interne che si palesano abbastanza recenti. Non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi. Le modifiche consistono

nell'ampliamento del servizio igienico al secondo piano e la suddivisione del sottotetto in tre porzioni. Poiché le modifiche apportate non hanno alterato né le strutture né i prospetti, né hanno cambiato la destinazione in quanto i tre locali ricavati nel sottotetto non rispondono alle norme sanitarie richieste per i vani d'abitazione (carenze della superficie aeroilluminante e altezze insufficienti) permane l'originale destinazione di solaio. Le opere eseguite possono essere sanate ai sensi dell'articolo 6 bis del Testo Unico dell'edilizia. Sarà possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria di cui si prevede un costo complessivo di € 3.000,00. Nel corso della procedura il perito stimatore ha effettuato pratica di allineamento catastale. In ogni caso detto lotto risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), a cui si rinvia integralmente.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

Il lotto 2 viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 25.000,00** (offerta minima ex art. 571 secondo comma c.p.c.: **Euro 18.750,00**). L'aumento minimo dei rilanci, in caso di gara fra più offerenti, è fissato in **Euro 1.000,00**. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 3**Piena proprietà per l'intero nel Comune di Vignolo (CN)**

di fabbricato da cielo a terra ubicato in Via San Costanzo n. 10 (ossia nel vecchio nucleo del Comune), elevato a due piani fuori terra e destinato ad abitazione, con una piccola porzione di terreno pertinenziale sulla quale è stata realizzata una tettoia non suscettibile di sanatoria. L'accesso al fabbricato avviene da un cortile comune identificato con il mappale 508 dello stesso Foglio collegato alla strada pubblica. L'abitazione è composta di un vano caldaia esterno, una cucina con soffitto a volte, un bagno e un disimpegno al piano terreno, oltre alla scala d'accesso al primo piano dove si trova un vano di disimpegno, una camera da letto dotata di un balcone aggettante sul cortile che funge da copertura al sottostante vano caldaia. Le rifiniture risalgono alla recente ristrutturazione del preesistente fabbricato. È stato predisposto ma non ultimato l'impianto di riscaldamento, in luogo del quale viene impiegata una stufa a pellet; l'acqua calda viene prodotta da un bollitore. I pavimenti sono in piastrelle al piano terreno e sul balcone, in parquet al primo piano, i serramenti sono di legno con persiane, la scala interna di legno. In alcuni tratti del soffitto del primo piano sono presenti segni di vecchie infiltrazioni provenienti dalla copertura e nel bagno si rilevano segni, apparentemente non rilevanti, di assestamento. La superficie netta è pari a mq 59. La conformità alle vigenti norme di sicurezza degli impianti esistenti dovrà essere verificata.

DATI CATASTALI:

Per quanto riguarda il fabbricato, durante il corso della procedura è stata predisposta una pratica Pregeco con invio di tipo mappale in data 13/07/2023, protocollo n.2023/85015. Dopo l'approvazione del Tipo Mappale, in data 20/07/2023 è stata presentata la pratica Docfa di variazione CN0087440 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione in atti dal 20/07/2023 n.87440.1/2023.

Attualmente i dati catastali del fabbricato e del terreno facenti parte del lotto in questione sono i seguenti:

Catasto dei Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	507	1	A/3	U	3,5 vani	93 mq escluse aree scoperte 90 mq.	Euro 108,46

Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	502		Prato arborato	2	24	€ 0,11	€ 0,09

Si precisa che:

- l'immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati sorge sull'area in precedenza identificata a Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 8 particella 507, con diritto alla corte di cui al

mappale 508 dello stesso Foglio;

- la tettoia edificata sull'area Foglio 8 n. 502 non è stata accatastata in quanto priva di qualsivoglia titolo abilitativo, oltre a non essere rispondente alle vigenti norme sanitarie ed edilizie, ragion per cui dovrà essere rimossa.

COERENZE:

Quanto al fabbricato: cortile particella 508, altre unità immobiliari particelle 1081 e 851 del Foglio 8; quanto al terreno particelle 238, 1029, 1780, 1179 del Foglio 8.

CONSISTENZA:

Gli immobili suddetti devono intendersi individuati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, usi, azioni, ragioni, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

SPESE DI GESTIONE:

Trattasi di fabbricati che necessitano delle normali spese di manutenzione, tenuto conto della vetustà degli immobili e delle loro caratteristiche. Trattandosi di fabbricato indipendente non sono dovute spese condominiali.

STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è l'abitazione principale di parte esecutata. Si fa presente che il debitore ed i di lui familiari non perdono il possesso degli immobili e delle relative pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvi i casi di sussistenza di titoli opponibili. Nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e sg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cpc.

PROVENIENZE:

L'intera proprietà è pervenuta a parte esecutata in forza di atto di compravendita trascritto nel 2004. Al relativo dante causa detta proprietà pervenne per effetto di successione apertasi nel 1978, il cui atto di accettazione tacita è stato trascritto in corso di esecuzione. Sussiste pertanto la continuità delle trascrizioni per tutto il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**DISCIPLINA URBANISTICA - REGOLARITÀ/DIFFORMITÀ
URBANISTICHE E CATASTALI:**

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente a tale data, sono state eseguite le opere edilizie legittimate dalle seguenti pratiche: Autorizzazione edilizia N°43/91 rilasciata in data 01/07/1991 alla precedente proprietaria, per "Lavori di manutenzione ordinaria"; D.I.A. presentata in data 17/02/2005

protocollo 775/10, pratica 17/2005; D.I.A. presentata in data 24/01/2006 protocollo 381/10, pratica 6/2006, in variante in corso d'opera alla precedente. Dal confronto tra le pratiche edilizie e lo stato dei luoghi non sono state rilevate difformità rilevanti, ragion per cui la conformità edilizia è verificata. Al contrario, si dovrà procedere alla demolizione della tettoia in struttura mista, edificata sull'area Foglio 8 mappale n°502 e priva di titolo abilitativo. Il costo previsto per la rimozione è quantificabile in Euro 2.500,00. Nel corso della procedura il perito stimatore ha effettuato pratica di allineamento catastale. In ogni caso detto lotto risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), a cui si rinvia integralmente.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

Il lotto 3 viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 40.800,00** (offerta minima ex art. 571 secondo comma c.p.c.: **Euro 30.600,00**). L'aumento minimo dei rilanci, in caso di gara fra più offerenti, è fissato in **Euro 1.000,00**. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI**LA CUSTODIA E VISITA DEI BENI:**

Custode dei beni è Ifir Piemonte IVG s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (presente presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n. 5), cui gli interessati devono rivolgersi per le visite agli immobili (e-mail richiestevisite.cuneo@ivgpiemonte.it – tel. 0171/1873923); le visite potranno essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – scheda del bene – tasto *Prenota Visita*).

MANTENIMENTO DEL POSSESSO DA PARTE ESECUTATA:

Si avvisa che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso del bene immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene (art. 560 comma 3 cpc), salvo i casi previsti dalla legge (art 560 comma 9 cpc). Si avvisa che l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza spese per l'aggiudicatario, salvo espresso esonero ai sensi dell'art 560 comma 10 c.p.c, ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti nell'immobile.

DISCIPLINA DELLA VENDITA:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito del gestore) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile non risulti dotato della certificazione di conformità degli impianti e/o dell'attestato di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere a dotarsene a propria cura e spese, con dispensa degli organi della procedura dalle relative produzioni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. per cui "*chi*

subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto devono essere presentate, esclusivamente in via telematica, **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno non festivo antecedente la vendita.**

Le offerte dovranno contenere, a pena di inammissibilità:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario competente, del professionista delegato e del numero della procedura esecutiva (R.G. riportato all'inizio del presente avviso);
- b) l'offerta di una somma che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base (ovvero all'offerta minima);
- c) il termine di pagamento del saldo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- d) le complete generalità dell'offerente e precisamente:
 - per le persone fisiche - nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico (fisso e mobile), recapito mail e Pec ne residenza (ove diversa da Cuneo, l'elezione di domicilio nella città; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria di codesto Tribunale), nonché, in caso di persona coniugata, del regime

patrimoniale prescelto per l'acquisto; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la tutela, con l'allegazione dell'autorizzazione ad hoc del Giudice Tutelare; se l'offerente è un cittadino straniero che non fa parte dell'UE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza od un permesso di soggiorno in corso di validità, nonché con il codice fiscale o altro codice rilasciato dal paese di provenienza (art.13, c.4, DM 32/15);

- per le società ed altri enti - denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico e indirizzo PEC.

e) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

La compilazione guidata dei moduli prestampati consente l'automatico inserimento di tutti i dati richiesti sub a) b) c) d) e).

Presentatore dell'offerta e offerente devono coincidere a pena di inammissibilità.

Gli interessati potranno depositare l'offerta di acquisto in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal portale, previa registrazione, del gestore, seguendo le istruzioni riportate (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione "documenti",

sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”).

L’offerta di acquisto telematica deve essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell’art.12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12 comma 4 e dell’art.13 del D.M. n.32/2015; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art.13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L’offerta (che dovrà pervenire telematicamente al delegato entro i termini dianzi indicati) dovrà contenere:

- tutti i dati di cui ai punti elencati al precedente paragrafo sub a), b), c) d) e);
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) con cui è

stata versata la cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (con arrotondamento, se decimale, al numero intero successivo) sul conto corrente bancario intestato a "E.I. 33/2023 TRIBUNALE DI CUNEO" al seguente IBAN IT 26 T 02008 46482 000107354192". Si rammenta che la causale del bonifico deve riportare "*versamento cauzione*" e l'accredito deve risultare avvenuto entro il termine per il deposito dell'offerta, pena l'inammissibilità della medesima;

- gli estremi del conto corrente e del codice IBAN che il delegato dovrà utilizzare per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene;
 - l'attestazione di versamento, in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000, del bollo di Euro 16,00, accedendo al servizio "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, e seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale per la presentazione dell'offerta telematica*";
 - quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.
- L'offerta presentata è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c. e con le eccezioni ivi previste.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta indicata.

Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se la ritiene conveniente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (così come in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà la durata di 150 minuti, inizierà alle 15.30 e terminerà alle 18.00 del giorno 15 novembre 2025.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo offerto, di cauzione versata, e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed alla professionista delegata; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene a prezzo superiore a quello indicato in offerta o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Terminate le operazioni di vendita il professionista delegato procederà alla stesura di apposito verbale.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara a chi ha fatto la migliore offerta, se le offerte sono equiparabili, a chi ha

depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri esposti.

PAGAMENTO DEL RESIDUO PREZZO.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, Iva ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili restano a carico della procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul predetto conto corrente della procedura aperto presso Unicredit Banca spa il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità.

I due versamenti – saldo del prezzo e spese di aggiudicazione – dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

La differenza fra l'importo versato a copertura delle spese di

aggiudicazione e quanto effettivamente speso verrà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purchè, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese.

Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385 del 1/9/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro

il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. A tal fine, l'istituto di credito fondiario è sin d'ora invitato a far pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante le modalità del versamento. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cod. proc. civ., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art 22 D. lgs 21.11.2007 n. 231.

In caso di mancata produzione di tale autocertificazione il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art 586 cpc e la cauzione versata non sarà restituita;

CONVOCA

fin d'ora le parti in modalità telematiche - per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art. 571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione – per la loro immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art. 591 c.p.c.;

FA PRESENTE

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo;

DA' ATTO

- che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

- che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati;

- che, ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;

- che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica del gestore prescelto, tramite la quale verrà effettuata la

vendita;

ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale (che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata solo sui siti internet) direttamente al gestore, con le modalità e tempistiche da quest'ultimo indicate;

AVVERTE

il creditore:

- che il mancato versamento del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite (Euro 100,00 per ciascun lotto) comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c, tranne nel caso in cui tutti i creditori abbiano diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;
- che, nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, il gestore è autorizzato a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- centralino: 0586/20141;

• e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Tutte le attività che a norma degli artt.571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso lo Studio del delegato (tel. 0174/43667), ove gli atti relativi alla vendita saranno altresì consultabili previo appuntamento telefonico.

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 c. 2 c.p.c.

Mondovì, lì 12 settembre 2025

Il professionista delegato
Avv.to Serena Osenda